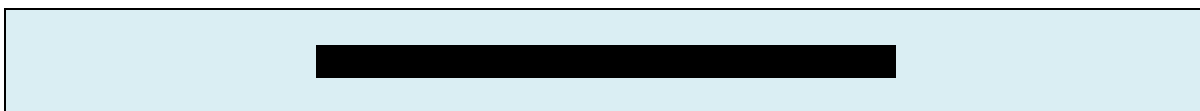


G.D. Dott.ssa P.GRASSO

**CURATORE DEL FALLIMENTO
Dott.Francesco SPIRITO**

RELAZIONE DEL TECNICO ESTIMATORE

In relazione alla Procedura Fallimentare
al ruolo generale **n. 82/2014** della Società



Professionista Incaricato
dott. Ing. Gianpaolo Aucone



INDICE

	Pag.
<i>Prolegomeni: scopo, oggetto, contenuto, scelta dei criteri di valutazione.....</i>	<i>5</i>
<i>La particolarità del caso: vendita fallimentare in condizioni ordinarie.....</i>	<i>5</i>
<i>L'attività espletata.....</i>	<i>10</i>
<i>L'attivo immobiliare:.....</i>	<i>11</i>
<i>Locale commerciale, negozio, sito in Napoli, Piazza Mercato civico 146.....</i>	<i>11</i>
<i>Descrizione:.....</i>	<i>11</i>
<i>Circa la legittimità urbanistica del bene.....</i>	<i>13</i>
<i>Circa l'attività propedeutica e necessaria alla vendita del bene: l'aggiornamento della planimetria catastale e l'attestato di prestazione energetica.....</i>	<i>16</i>
<i>Circa il valore del bene a prezzo di realizzo in condizioni di vendita ordinarie.....</i>	<i>18</i>
<i>RIEPILOGO.....</i>	<i>19</i>
<i>Asseverazione Finale del Tecnico Estimatore.....</i>	<i>20</i>

ELENCO ALLEGATI

1. Report fotografico (fotogrammi da 1 a 7);
2. Visure catastali comprensive di estratto di planimetria aggiornata;
3. Attestato di prestazione energetica;
4. Variazione catastale - presentazione di modello **D1** per “**miglior individuazione di U.I.U.**”,
validata e registrata con Protocollo accettazione n.: **NA0368137/2017** del 17/10/2017;
5. Ispezione ipocatastale ordinaria del 27/12/2017;
6. Nota Comune di Napoli PG/2017/499317 del 23/06/2017 in risposta all’istanza formale di accesso
agli atti e relativa istanza protocollata in data 05/06/2017;
7. Verbale di sopralluogo redatto in data 10/05/2017;
8. Nota spese e competenze professionali con allegati.

Il sottoscritto **dott.ing. Gianpaolo Aucone**, nato Napoli il **9 febbraio 1974**, con studio in Monteforte Irpino (AV) alla via Molinelle 6, is.38, C.F. CNAGPL74B09F839Z, dichiara:

- di essere iscritto presso **l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino, SEZIONE A, al numero 1748**;
- di non trovarsi nelle situazioni di incompatibilità previste dal comma 2° dell'art.28 della legge fallimentare (come modificato con decorrenza 1 gennaio 2008 ex art.3 comma 4° D.Lgs. 169/2007);
- di non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi nei confronti dell'impresa debitrice, dei suoi soci, dei dipendenti, dei creditori in genere e degli altri soggetti comunque interessati all'esito della procedura;
- di non vantare crediti verso la società fallita per il periodo anteriore al conferimento dell'incarico.

Premesso:

- che è in essere la società **[REDACTED]**, con sede in **[REDACTED]**, codice fiscale e partita **[REDACTED]** in forma giuridica di società a responsabilità limitata, con capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato pari ad **[REDACTED]**
- che la predetta società è stata dichiarata fallita il **30/12/2014** con sentenza dichiarativa **del Tribunale di Avellino** riunito in **Camera di Consiglio**;
- che la derivante procedura fallimentare veniva allibrata al **n.84/2014 del ruolo generale fallimentare con Ill.mo Giudice Delegato la Dott.ssa P.GRASSO** e con **Curatore del Fallimento il Dott. Francesco Spirito**.
- che nell'ambito dell'attività della curatela fallimentare, previa istanza del 31/01/2017 veniva richiesta al G.D. "... l'autorizzazione ex art. 32 II co. L.F. alla nomina di un esperto, il quale, oltre a ricevere incarico per la **stima** per l'attribuzione del valore al bene immobile successivamente da alienare, si occupi **preliminarmente anche della produzione dei documenti e di ogni altra attività funzionale alla stipula dell'atto di acquisto....**"
- Previa autorizzazione del G.D. del 01/02/2017 e successiva missiva di conferimento di incarico, lo scrivente esperto accettava l'incarico in data 3 febbraio 2017.
- che, a partire dal **4 febbraio 2017** procedeva ai dovuti sopralluoghi, dei quali **1 – ufficiale** con relativo verbale del **10 maggio 2017, 1 – uno** per operazioni di verifica e controllo ed ulteriori due sopralluoghi per produzione di documentazione;

Tutto ciò premesso

ha proceduto alla stesura della presente relazione utile all'operato del **Curatore del Fallimento** per redigere e valorizzare **l'inventario del patrimonio del debitore**, di cui agli artt. **87 – 88 – 89** e della successiva attività prevista dagli articoli dal **106 al 109** di cui alla **L.F., limitatamente e specificamente, come da incarico, al solo immobile sito in Napoli, Piazza Mercato civico 146, riportato in Catasto fabbricati , sezione MER, foglio 7 , particella 914 subalterno 3**

La presente relazione è riferita alla data del **27 dicembre 2017, coincidente con l'ultima ispezione ipotecaria effettuata sul bene;** non si ha motivo di ritenere che nel frattempo siano intervenute variazioni di rilievo dal momento in cui questa relazione è stata chiusa, con particolare riferimento alla eventuale trascrizione di ipoteche giudiziali idonee ad alterare la distribuzione tra crediti chirografari e crediti muniti di causa legittima di prelazione di cui alla citata relazione aggiornata predisposta dalla società ricorrente.

Prolegomeni: scopo, oggetto, contenuto, scelta dei criteri di valutazione.

La particolarità del caso: vendita fallimentare in condizioni ordinarie.

Preliminarmente si è deciso di scrivere un paragrafo appositamente dedicato alle **premesse** al fine di fissare i principi, la metodica e le modalità dell'operato dello scrivente.

- **Lo scopo** della presente relazione di stima è quello di informare i creditori ed il Tribunale sul più probabile **valore di mercato**, effettivamente **ricavabile a prezzi di realizzo** con la liquidazione coattiva fallimentare, dei beni e dei diritti del debitore sui quali sussiste una causa di prelazione a favore dei creditori.
- **L'oggetto** della relazione in esame sarà dato dall'aver colpito il “**più probabile valore di mercato**” dei **beni** e dei **diritti** sui quali sussiste la causa di prelazione, pegno, ipoteca o privilegio, generale o speciale **al netto delle spese inerenti di carattere specifico. Non sarà, viceversa, oggetto** della relazione a seguire, la **quota parte di spese generali o comuni** alle varie masse, imputabile al realizzo del bene o del diritto oggetto della garanzia. L'indicazione delle spese generali della procedura è indicata di norma nel piano di riparto. Sulla scorta delle su esposte considerazioni, per quanto concerne la nozione di “beni e diritti”, il relativo valore di mercato effettivamente realizzabile sarà esplicitamente indicato nella relazione estimativa. Per completezza, la distinzione tra **beni e diritti** è stabilita dal codice civile negli artt. 812 e 813 c.c. **I beni immobili** sono elencati positivamente e tassativamente dall'art. 812, co. 1, che indica quelli per natura e per accessione o

incorporazione, e dall'art. 812, co. 2, che indica quelli per destinazione in funzione della loro utilizzazione. **I beni mobili** sono individuati negativamente dall'art. 812, co. 3, come tutti i beni che non sono immobili. I diritti sono distinti in diritti immobiliari e diritti mobiliari in forza dell'art. 813 c. c. I diritti immobiliari sono **i diritti reali** che hanno per oggetto i beni immobili e le loro azioni. I diritti mobiliari sono tutti gli altri. Oggetto della stima, dunque, saranno i beni e i diritti su cui grava la garanzia che assiste il credito oggetto di falcidia in base al piano di riparto.

- Il **contenuto** specifico della relazione estimativa, verrà esposto come segue:
 1. la descrizione dell'incarico ricevuto, con l'indicazione dei beni e dei diritti da stimare;
 2. la descrizione dei beni e dei diritti stimati;
 3. la indicazione dei criteri di valutazione adottati in relazione alle categorie di beni e diritti oggetto di stima;
 4. la descrizione delle modalità seguite per la stima dei beni e dei diritti;
 5. la data di riferimento della stima;
 6. l'attestazione del valore di mercato realizzabile nella liquidazione fallimentare, indicando il valore massimo, presumibile, vale a dire che il valore realizzabile non è superiore ad un determinato importo; valore da intendersi come comprensivo delle eventuali detrazioni per oneri specifici;

Va ancora detto che ai fini della redazione della relazione estimativa **non vi è uno schema o un modello fissato dalla legge, per cui la forma è e sarà libera**; nello specifico ogni professionista incaricato può indubbiamente procedere secondo la propria esperienza e competenza tecnica, capacità di analisi e sintesi. Verrà comunque redatta mediante una struttura per sezioni o parti autonome per ciascuno degli argomenti indicati in precedenza. Si ravvisa **che verrà effettuata una sola stima**, di modo da non offrire ai creditori e al Tribunale un ventaglio di valori, in quanto lo scopo della relazione si realizza e concretizza fattivamente se la stima è certa e univoca ed è volta alla **massimizzazione del ricavato**.

- **La scelta dei criteri di valutazione in relazione ad ogni categoria di beni e di diritti da stimare** rappresenta un tratto fondamentale nel procedimento valutativo. La mancanza negli articoli di cui alla L.F. di alcun riferimento ai criteri di valutazione e di indicazioni al riguardo può interpretarsi come un rinvio alla **discrezionalità del professionista**, che resta libero non solo di scegliere uno o più criteri di valutazione, ma anche di indicare o meno nella

relazione i criteri prescelti. Tale rilievo è rafforzato nella procedura fallimentare dal fatto che al Tribunale è preclusa in sede di designazione la predeterminazione dei criteri di valutazione. Il silenzio del legislatore sul punto può essere dato dal fatto che non è possibile stabilire quali siano i criteri di valutazione da adottare caso per caso. In questa prospettiva, pertanto, in relazione **verranno non solo indicati i criteri adottati**, ma anche **le ragioni che hanno condotto** alla scelta effettuata, tenendo conto, altresì, delle alternative che potevano essere in astratto utilizzate, secondo un principio del tutto ascrivibile alla *capacity design and solving* del tecnico incaricato. Anzitutto, è necessario **asseverare** che la stima sarà condotta in maniera del tutto **imparziale**, ovvero basata su **criteri oggettivi**. La giurisprudenza in materia fissa due punti di riferimento essenziali per effettuare la valutazione allorché affermano che la valutazione vada commisurata **“sul ricavato in caso di liquidazione”** e che bisogna avere riguardo **“al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti”**. Sono, dunque, i due concetti di **“liquidazione”** e **“valore di mercato”** che insieme devono costituire la linea guida da seguire nell’attività d’estimo. I due concetti, se analizzati separatamente, non presentano particolari difficoltà interpretative, nel senso che la prassi comune ha ben chiaro il concetto di impresa in liquidazione e/o in fallimento, che, banalmente, è esattamente il contrario di impresa in attività. Nel contempo, neppure particolarmente difficile risulta essere il riferimento al valore di mercato allorché un mercato esista e sia accessibile. Di converso, quello che, nel caso in esame, rende **complesso** il lavoro dell’Esperto incaricato è che i due concetti sopraindicati sono **reciprocamente antitetici**, atteso che, di fatto, **non esiste un “mercato delle liquidazioni”**. Ossia, la parola mercato presuppone la esistenza di un contesto dinamico, non necessariamente geografico, ma anche telematico o via web, etc., cui gli operatori possono accedere e comunicare tra loro; inoltre tale contesto non può essere occasionale ma deve presentare il requisito della **continuità** oppure della **periodicità**. Elementi questi ultimi che mancano nella ipotesi della liquidazione o fallimento di impresa, costituendo quest’ultimo un **evento** comunque **eccezionale** e quindi **non prevedibile**. In effetti, se il riferimento al mercato, inteso nella sua accezione letterale, può apparire criterio idoneo alla valutazione dei beni fungibili, dei beni liberamente reperibili in commercio e finanche dei crediti commerciali, vi sono almeno due considerazioni che dovrebbero indurre per buon senso a considerare anche un diverso significato del termine. **La prima considerazione** è che il criterio di stima **non può trascurare l’ambito** in cui la liquidazione del bene o diritto avviene, che è **l’ambito fallimentare**. La cessione avverrà, pertanto, secondo la prassi e i vincoli procedurali del fallimento, con valori presumibilmente **inferiori** a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato; anzi, nel caso in esame,

particolarmente unico nell'essersi generato, vede da un lato l'indubbia utilità dell'acquisizione all'attivo del fallimento di un bene concesso in leasing alla fallita, di cui il **Curatore** ha riscontrato e certificato il pagamento del prezzo finale di riscatto, **senza però alcuna stipula dell'atto di acquisto e quindi di trasferimento alla fallita del bene**, dall'altro il mancato perfezionamento del trasferimento del bene, per quella che sarà la fase di acquisizione all'attivo da parte del fallimento, è gravato dalle“ **garanzie sui vizi della cosa**” ex art. 1490 c.c. atteso il tenore dell'art. 2922 c.c.; pertanto, lo scenario che si prefigura, è quello di una acquisizione **all'attivo in regime ordinario** e la successiva vendita del bene acquisito in condizioni di regime fallimentare e quindi, con l'assenza delle predette garanzie sui vizi della cosa. La **seconda considerazione** riguarda il fatto che **non tutti i beni e i diritti** aziendali **sono valutabili secondo criteri di mercato**. Non lo sono, ad esempio, i crediti da risarcimento danni, né i crediti in contenzioso, o nei confronti di soggetti insolventi o di procedure concorsuali, né i rapporti finanziari; non lo sono i rami aziendali, né le unità produttive, né specifici marchi, per i quali il criterio adottabile dipenderà dalla *best practice* applicabile alla fattispecie. In conclusione, il riferimento del legislatore al valore di mercato **non vuole e non può riferirsi** ad una **valorizzazione** che tenga conto del prezzo comunemente individuato da un indeterminato numero di liberi acquirenti e venditori quanto, piuttosto, semplicemente e coerentemente con la disciplina vigente, **al valore di realizzo dei beni** e dei diritti oggetto di prelazione. Ciò posto e, quindi, preso atto che la interpretazione letterale delle norme **evidenzia una contraddizione in termini**, imponendo di **coniugare** il concetto di **liquidazione** con quello di **mercato**; è necessario pertanto individuare, **nell'interesse dei creditori**, le linee guida al fine di attribuire il valore di mercato a prezzi di realizzo ai beni in questione. Le tipologie di beni e diritti da valutare possono presentarsi come segue:

- beni immateriali (avviamento, marchi, brevetti);
- beni immobiliari (terreni, fabbricati civili e industriali);
- impianti, macchinari e attrezzature;
- magazzino (materie prime, semilavorati, prodotti finiti)
- crediti (commerciali e finanziari);
- partecipazioni (in società quotate e società non quotate);
- diritti di vario genere;

È ovvio che la suesposta classificazione non esaurisce l'intera casistica, potendosi procedere ad ulteriori suddivisioni, ma esemplifica a livello generale le fattispecie cui bisogna attribuire dei valori numerici di stima. Per quanto già detto, non esiste un mercato dei beni fallimentari, intendendo quest'ultimo non **come il luogo dove abitualmente si scambiano le contrattazioni tra operatori, bensì come la pluralità di possibili compratori che possono rilevare beni dalle procedure fallimentari**. Le stesse considerazioni valgono per i **beni mobili** connotati da specificità, tipo impianti, e macchinari, i quali in genere hanno una **platea ristretta** di interessati proprio perché sono stati concepiti per una specifica impresa e non sono facilmente adattabili ad un'altra. Ovviamente il criterio appena descritto vale per tutte le categorie di beni, sicché si può quindi ricordare una regola generale, sulla quale verrà imperniata la presente relazione, peraltro ben nota a tutti gli stimatori, ossia che quanto più un bene è **connotato da specificità, monograficità** e quindi quanto più ristretta è la platea dei suoi possibili utilizzatori, tanto più ridotto sarà il suo valore di **presumibile realizzo**, nei limiti dell'accezione del termine e con lo scopo della massimizzazione del ricavato, (pertanto trattasi di un *salvage value*), mentre, laddove il bene è agevolmente utilizzabile da molti soggetti, **come nel caso di specie**, è fondato presumere che il suo valore di realizzo possa avvicinarsi al valore **normale**, il *fair value*, con cui quel bene ordinariamente si acquista. Naturalmente, occorre sempre tenere conto del fatto che, **ad acquisizione avvenuta**, la procedura fallimentare **venderà il bene *rebus sic stantibus* senza garanzia alcuna sulla cosa**, diversamente, come già detto, a quanto avverrà per prodromica la fase di acquisizione. In sintesi, la valutazione estimativa dei beni e dei diritti sui quali insiste la causa di prelazione va e andrà operata a "**valori di mercato**" "**in caso di liquidazione**". Dunque, **non secondo criteri di funzionamento, ma secondo criteri di realizzo**. Pertanto, per i beni non sarà il **valore normale** o il **valore corrente** o il **valore di mercato** che essi hanno sul mercato in caso di funzionamento, ma sarà il **valore corrente in caso di liquidazione**: dunque, occorre applicare al valore corrente di funzionamento un **coefficiente di deprezzamento**, variabile da caso a caso, **nel caso di specie e come verrà detto esaustivamente a seguire di poco inferiore all'unità**, per stimare il valore di realizzo o di liquidazione fallimentare, fermo restando l'obiettivo **della massimizzazione di soddisfacimento della platea dei creditori** per la specifica condizione e situazione del patrimonio del fallito.

L'attività espletata.

Lo scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione inerente alla situazione patrimoniale della società a tutto il 27/12/2017 e a **rielaborarla** secondo un piano di tipo “**liquidatorio**”, ossia con l'utilizzazione di criteri orientati al valore di presunto realizzo per l'attivo e di estinzione per il passivo, limitatamente ed esclusivamente a:

- Attivo Immobiliare materiale, limitato al bene, locale commerciale sito in Napoli alla Piazza Mercato civico 146.

Ciò, in considerazione del fatto che lo scopo della procedura sarà, appunto, l'alienazione dell'attivo e l'estinzione del passivo sulla base del riparto;

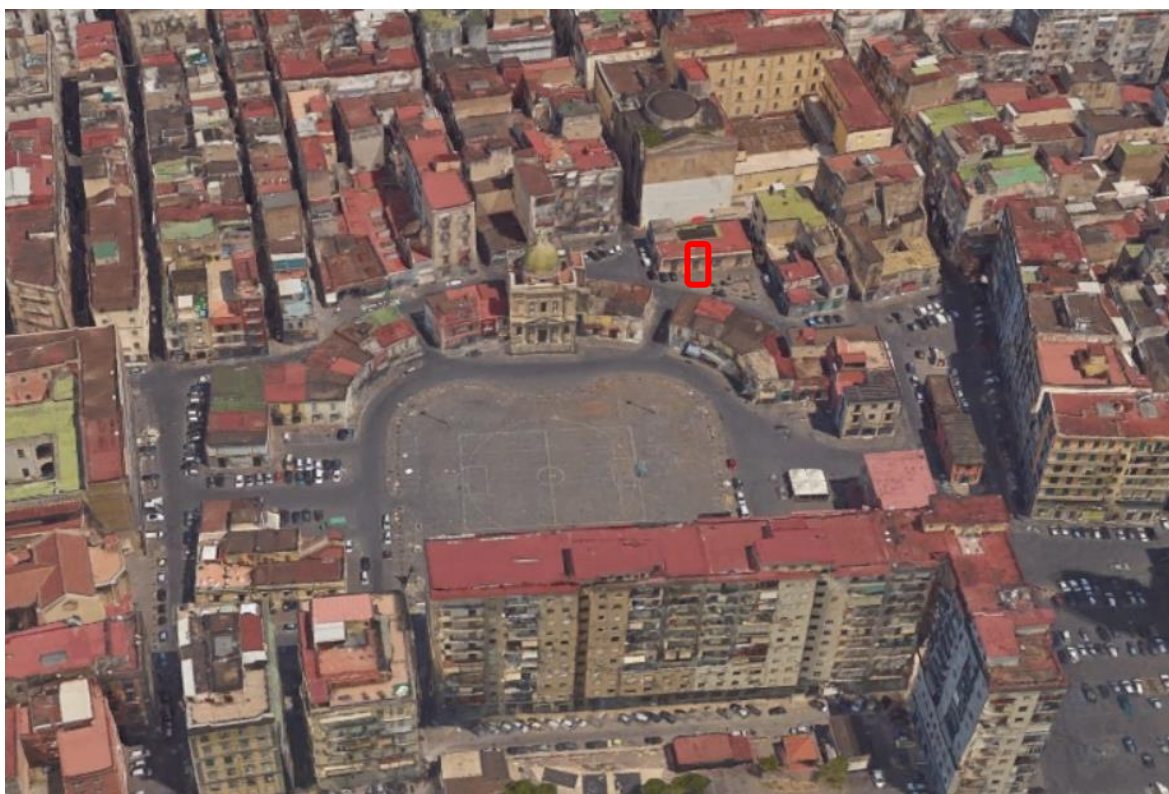
L'attivo immobiliare:

Locale commerciale, negozio, sito in Napoli, Piazza Mercato civico 146

Descrizione:

L'immobile oggetto di stima è un locale commerciale, categoria **catastale negozio**, ubicato in Napoli, Piazza Mercato, angolo via Corradino di Svevia, all'attualità censito in Catasto Fabbricati:

- **C.E.U. – sez.MER – foglio 7 particella 914 subalterno 9**, zona censuaria **013**, categoria **C/1, Cl.8**, consistenza **33 m² di superficie utile, 44 m² di superficie lorda**, rendita **€1.169,16**, Piano Terra; (**ex subalterno 3**, in forza di presentazione effettuata dallo scrivente di modello **D1** per “**miglior individuazione di U.I.U.**”, validata e registrata con Protocollo accettazione n.: **NA0368137/2017** del 17/10/2017)
- **Confini:** stesso foglio e particella: **sub 2**, in ditta [REDACTED] ed altri, **sub 4**, in ditta [REDACTED], **Via Corradino di Svevia;**
- **Descrizione:** locale commerciale in **Piazza mercato civico 146**



La zona in questione è una zona storicamente a carattere peculiarmente e tipicamente commerciale del centro storico dell'area metropolitana di Napoli, caratterizzata da una miriade di piccoli negozi e botteghe, ristoranti e servizi annessi; la zona altresì da meno di un quinquennio è oggetto di notevoli e mirabili interventi di riqualificazione urbana, ammessi e specificamente descritti nell'art.152 delle norme

di attuazione di piano inerenti alla Variante al Piano Regolatore Generale di Napoli approvato con DPGR n.323 del 11/06/2004. Tali connotazioni a carattere generale, palesano una corposa **rendita posizionale intrinseca**, che nulla altro è che quel **surplus** di appetibilità del bene che nell'attività d'estimo esplica ed implica la velocità di vendita del bene. Di fatto i valori di mercato della zona, per quanto non siano eccezionali in termini di valore unitario, ovvero in termini di euro al metro quadro, sono tuttavia stabili da quattro anni circa.

Per quanto concerne le caratteristiche proprie del bene, come già accennato, trattasi di **un piccolo locale commerciale frontestrada della superficie lorda di 44 m² circa, 33 m² utili**, a pianta rettangolare, ricadente all'interno di un fabbricato a destinazione commerciale di un piano fuoriterra con copertura piana.



Lo stato manutentivo e conservativo del bene è **men che discreto**; le rifiniture sono di tipo ordinario; si ravvisa **l'assenza di servizi igienici, la presenza del solo impianto elettrico** e nessun generatore di calore, caldaia o macchina termica assimilabile, necessario per la climatizzazione invernale. La descrizione del compendio è **scarna** ma pienamente esaustiva; d'altronde nemmeno il report fotografico allegato alla presente riesce a fornire ulteriori informazioni in quanto, all'epoca del sopralluogo e del rilievo effettuato, buona parte della superficie commerciale era ancora impegnata dalle rimanenze di magazzino della fallita, quali bidoni di pittura, parati elementi da decoro etc.

Come già accennato l'immobile ricade nel Centro storico zona Piazza Mercato; per le modalità di interventi di ristrutturazione, ricostruzione ed altro si rimanda alle norme di piano già menzionate; in

ogni caso nella zona indicata sono ammessi interventi di ricostruzione integrale nel rispetto del planovolumetrico esistente, interventi di ristrutturazione e restauri conservativi.

Circa la legittimità urbanistica del bene

Per quanto concerne il titolo abilitativo edilizio originario, va puntualizzato quanto segue:

in data 5 giugno 2017 lo scrivente presentava ISTANZA FORMALE DI ACCESSO AGLI ATTI, ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n.241 e dell'art. 328 c.p., presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli (NA), acquisita al protocollo generale n.433327/2017, al fine di ottenere tutta la documentazione inerente sia alla destinazione urbanistica dei beni staggiti che ai titoli abilitativi edilizi susseguitisi nel tempo. Nella predetta istanza lo scrivente indicava il numero della licenza edilizia n.52 del 1946, desunta dalla compravendita del bene del 27/01/2003, trascritto in Napoli il 13/02/2003 ai nn.reg.part. 2203 et reg.gen. 3368. Con nota in risposta del 23 giugno 2017 il comune specificava quanto segue:



Protocollo: **PG/2017/499317**

Data: 23/06/2017 13:18

All' ing. Gianpaolo Aucone
PEC: gianpaolo.aucone@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta informazioni titoli edilizi abilitativi a seguito - Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. n° 82/2014, piazza Mercato n. 146

Dati indicati dal richiedente:

ubicazione: piazza Mercato n. 146

pratica edilizia: 52/1946 (presunta)

richiedente il titolo edilizio abilitativo: Magnacca (presunto)

Con riferimento alla Sua richiesta, PG/2017/433327 del 05/06/2017 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio si sono avute le seguenti risultanze:

- **Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta
- **Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta

Per quanto attiene la ricerca cartacea, presso l'archivio del Servizio, di atti riferiti ai dati indicati in oggetto non vi è alcun riscontro documentale.

L'istruttore Tecnico
Sergio Centobelli



In buona sostanza, l'Ufficio Tecnico della Pubblica Amministrazione certifica di **non aver rinvenuto documentazione alcuna** inerente all'immobile oggetto di stima **sia in termini di agibilità dal '75 ad oggi che in termini di pratiche edilizie dal '95 ad oggi**. Ciò, ovviamente, non esclude per logica che il titolo abilitativo edilizio originario non esista, o che in subordine gli estremi dello stesso "**licenza edilizia n.52/46**" desunti dall'acquisto del gennaio 2003 siano corretti, o ancora che lo stesso non sia conforme in termini planovolumetrici alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Semplicemente se ne è rilevata l'assenza in archivio, cosa tra l'altro ammissibile attesa la dimensione letteralmente mastodontica del "cartaceo" negli archivi comunali della Città di Napoli.

Tuttavia ai fini sia della pubblicità immobiliare ed dai richiamati vincoli imposti dalle garanzie sui vizi della cosa in fase di acquisizione all'attivo del patrimonio del fallito, **va certificato dallo scrivente che l'immobile è legittimo.**

Ricapitolando:

■ Dall'acquisto del bene del 2003 risulta una licenza edilizia originaria presunta al n.52/46 in ditta ■■■■■■■■■■

- Della medesima concessione gli archivi comunali non ne hanno notizia.

Ciò che è certo, invece, è **che l'immobile è antecedente al settembre 1967 e all'ottobre del 1942** in quanto **la scheda catastale originaria è del 4 febbraio 1940**; che in secondo luogo la medesima scheda catastale, con relativa planimetria, è **conforme a quanto rilevato dallo scrivente in fase di sopralluogo e rilievo**. Tali **certezze univoche** consentono di **asseverare la legittimità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima e hanno consentito di effettuare la variazione catastale su indicata**.

Di fatto è noto che l'Italia adotta per la prima volta una legge quadro urbanistica ovvero la n. 1150/42, pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942 e con entrata in vigore al 31 ottobre 1942.

Da allora in base al suo articolo 31 la norma imponeva uniformemente a livello nazionale l'obbligo di licenza edilizia preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di strutture o dell'aspetto nei centri abitati: ciò, in tutti i comuni d'Italia sprovvisti di strumenti urbanistici, dentro le zone di espansione, ove esistesse il piano regolatore comunale.

Ciò porta a porsi l'ovvia e consequenziale domanda per la quale esistesse o meno l'obbligo di licenza edilizia anche nei comuni dotati di strumenti e regolamenti edilizi preesistenti alla Legge Fondamentale del 1942, proprio come il comune di Napoli, che adottò il primo piano regolatore nel '39. **La risposta è negativa.**

Più volte ciò è stato ribadito dal Consiglio di Stato (vedasi C.d.S. sez. V, 21/10/1998 n. 1514); perfettamente allineato e dello stesso tenore si è espresso anche il TAR con svariate sentenze; parimenti

anche la Corte Costituzionale, la quale è entrata nel merito sulla questione della valenza dei regolamenti con l'articolata sentenza n. 303/2003.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dei volumi realizzati al di fuori dei centri abitati in epoca anteriore alla entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765 del 1967, assume esclusiva rilevanza la norma primaria sopravvenuta di cui all'art. 31 della L. 1150 del 1942.

La Legge Fondamentale dell'urbanistica ha infatti disciplinato la materia con valore cogente su tutto il territorio nazionale introducendo l'obbligo di preventivo titolo abilitativo **limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati** e nelle zone di espansione previste nei soli P.R.G., normando per la prima volta istituzione e applicazione del principio della Legittimazione Urbanistica Nazionale.

La Legge Fondamentale n. 1150/42 deve essere considerata **prevalente** rispetto alle preesistenti discipline regolamentari, sia a carattere comunale che provinciale, tenuto conto di quanto ha statuito la predetta sentenza n.303/2003 della Corte Costituzionale: "...la disciplina dei titoli abilitativi rientra nell'ambito dei principi fondamentali della materia edilizia che la Costituzione (anche prima della riforma del Titolo V)..." riservava, come riserva ancora oggi, tale potere allo **Stato** al fine di garantire un uniforme trattamento del diritto di proprietà su tutto il territorio nazionale anche in coerenza con la riserva di legge prevista dall'art. 42 della Costituzione.

Quindi le previsioni dei regolamenti comunali preesistenti alla Legge n.1150 del 1942, che subordinavano la realizzazione di opere edilizie al previo ottenimento di una licenza/nulla osta ancorché previgenti, **non hanno più, all'attualità, valore prescrittivo.**

Ad esempio, l'art. 111 del R.D. n.297 del 1911 disciplinava il contenuto che avrebbero potuto assumere i regolamenti edilizi comunali, senza entrare in merito alla possibilità di assoggettare il diritto edificatorio al permesso preventivo, licenza o autorizzazione dirsi voglia.

Tra il 1931 e l'approvazione della L. 1150/42 fu promulgato a livello nazionale il R.D.L. 640/1935 (obbligo di autorizzazione nei centri abitati) modificato dal R.D.L. 2105 del 1937 (obbligo ribadito senza differenziare bene gli ambiti geografici) e poi superato dalla legge urbanistica del 1942, ovvero la normativa di riferimento per tutta la nazione italiana.

Occorre precisare che nel 1985 fu promulgata la prima legge sul condono edilizio straordinario, la famigerata L. 47/85, e l'art. 31 comma 5 entrava in merito alla sanabilità degli interventi ante 1967 la cui abilitazione era richiesta da regolamenti edilizi:

Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, primo comma, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 34 della presente legge.

In questa formulazione il Legislatore fa riferimento al periodo compreso tra 1942 e 1967, e palesa l'evidente facoltà di stabilire l'obbligo di licenza edilizia qualora fosse richiesta dalla disciplina regolamentare comunale.

Alla luce di quanto esposto finora si espone sinteticamente la legittimazione urbanistica in base ai REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI e le relative facoltà di obbligo di licenza edilizia, vevoli anche in tutto il territorio comunale:

- A. Regolamenti edilizi ante 31 ottobre 1942 con o senza apposito regime autorizzatorio non previsto dalla previgenti norme: **non sono considerati validi** in quanto costituzionalmente non conformi alla successiva norma riformatrice L. 1150/42;
- B. Regolamenti edilizi adottati tra il 31 ottobre 1942 e il 01 settembre 1967 e contenenti con apposito regime autorizzatorio non previsto dalla legge statale: **non sono validi** in quanto costituzionalmente non conformi alla previgente L. 1150/42;
- C. Regolamenti edilizi adottati tra il 31 ottobre 1942 e il 01 settembre 1967 e non dotati di regime autorizzatorio: **sono validi** in quanto costituzionalmente conformi alla previgente L. 1150/42;

In estrema sintesi durante il periodo compreso tra il 31 ottobre 1942 e 01 settembre 1967 e nei Comuni sprovvisti o meno di PRG (o di Programmi di Fabbricazione) può esservi la concreta possibilità che un decaduto Regolamento edilizio avesse esteso l'obbligo di licenza edilizia ex art. 31 L. 1150/42 a gran parte o perfino a tutto il territorio comunale.

Nel caso di specie e in sintesi, l'immobile oggetto di stima, realizzato ante '42 in forza della scheda catastale, **ricade nella casistica A); è inoltre di consistenza in termini planovolumetrici conforme a quanto rilevato in fase di sopralluogo è certamente legittimo e pertanto trasferibile all'attivo in condizioni ordinarie nello stato di fatto.**

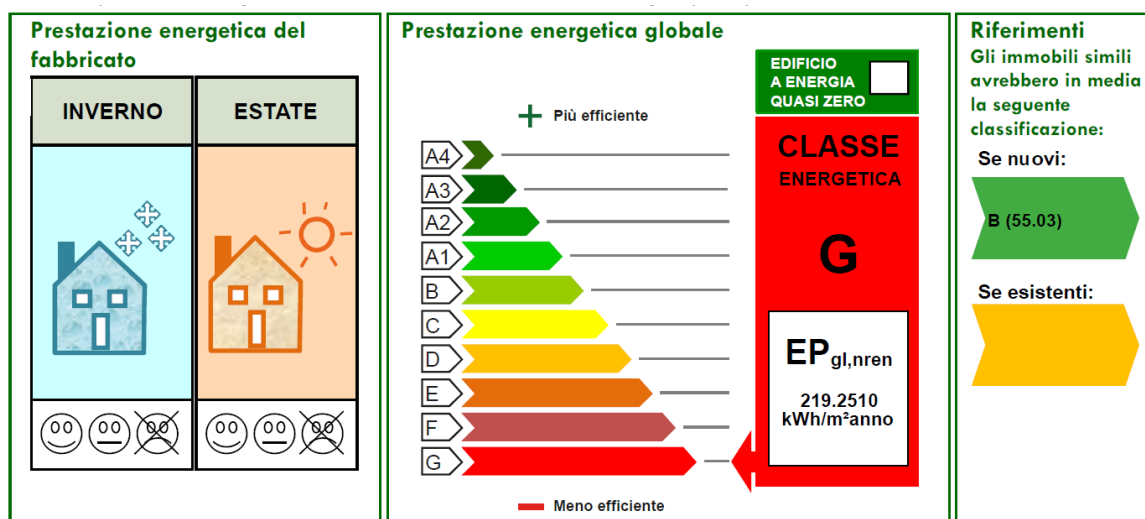
Circa l'attività propedeutica e necessaria alla vendita del bene: l'aggiornamento della planimetria catastale e l'attestato di prestazione energetica

Chiarito che **il bene è regolare da un punto di vista urbanistico ed edilizio ed è vendibile così come è nello stato di fatto e diritto**, si è provveduto ad aggiornare la relativa scheda catastale a mezzo di presentazione effettuata dallo scrivente del cosiddetto modello **D1** per "**miglior individuazione di U.I.U.**", validata e registrata con Protocollo accettazione n.: **NA0368137/2017** del 17/10/2017). La necessità di quanto è derivata dalla considerazione che le schede/planimetrie catastali del tempo, 1940 come detto, erano effettuate senza strumentazioni di precisione non perché non utilizzabili o perché assenti nella pratica catastale, ma perché **sovreccedenti alle necessità censuarie e fiscali del bene** e senza che il grado di precisione richiesto fosse ostativo ai fini o di un trasferimento del bene a titolo

oneroso o in caso di locazione. Differentemente all'attualità, sussistendo in primis sia la perfetta corrispondenza tra le risultanze planovolumetriche di cui ai i titoli abilitativi edilizi in forza dei quali l'immobile è stato realizzato che alle risultanze in termini censuari del bene, l'impiego di un grado di precisione e di dettaglio superiore rispetto al passato, impone nella pratica l'utilizzo di strumentazioni di precisione e il conseguente aggiornamento di documenti desueti per quanto simili e paragonabili.

A maggior ragione, per quanto ampiamente detto, è stato necessario, per l'acquisizione all'attivo, la redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato sull'apposito Portale web regionale.

Il locale è caratterizzato da un'efficienza complessiva di **219,25 kWh/m² anno** pari alla classe energetica G.



Elenco sintetico delle formalità gravanti sul bene a seguito di ispezione ordinaria del 27/12/2017 n.AV.398470/3

- Trascrizione del 05/03/2002 reg. part. 4823, reg. gen. 6404 – compravendita ; a favore di [redacted] contro [redacted] S.p.A.;
- Trascrizione del 13/02/2003 reg. part. 2203, reg. gen. 3368 – compravendita; a favore di [redacted] S.p.A., contro [redacted] S.r.l.;
- Trascrizione del 29/04/2014 reg. part. 8824, reg. gen. 13901 – trasferimento sede sociale; a favore di [redacted], contro [redacted]

Circa il valore del bene a prezzo di realizzo in condizioni di liquidazione fallimentare.

Per quanto concerne la valutazione, nella considerazione di quanto già scritto in premessa circa il più probabile valore di mercato a prezzi di realizzo, tenuto conto altresì dello stato conservativo e manutentivo del bene, della **regolarità e legittimità urbanistica ed edilizia dello stesso, che nella fase estimativa è un ulteriore surplus da attribuire al bene, dell'ulteriore considerazione che il valore di mercato a prezzo di realizzo si discosta di ben poco se non di un nulla dalle condizioni ordinarie di vendita del bene, si è colpito un valore di mercato a prezzo di realizzo pari a 1.700,00 €/m² per superficie lorda.**

Pertanto il valore di mercato è pari a:

44 m² x 1.700,00 €/m²= 74.800 € (diconsi **Settantaquattromilaottocento/00 Euro**).

A supporto di quanto si è comunque deciso di riportare a seguire la valutazione OMI corrente per la zona, valutata in condizioni ordinarie a **1.850,00 €/m²**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI **Comune:** NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE

Codice di zona: B8 **Microzona catastale n.:** 0 **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	520	1050	L	1,8	3,5	N
Negozi	NORMALE	1850	3700	L	7	13,8	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Ottimo

Normale

Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

La decurtazione effettuata per giungere al più probabile valore di mercato a prezzi di realizzo è pertanto pari a circa il 10% in meno delle condizioni ordinarie di contrattazione del bene.

RIEPILOGO

Pertanto, l'Attivo Patrimoniale della società FALLITA, limitatamente all'incarico conferitogli potrà essere incrementato, in termini di valore atteso per la successiva vendita, di:

ATTIVO	Valore ai fini del fallimento €
RIMANENZE	non oggetto di incarico
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	non oggetto di incarico
ATTIVO IMMOBILIARE MATERIALE	74.800,00
ATTIVO MOBILIARE (linea di produzione e beni mobili)	non oggetto di incarico
VEICOLI	non oggetto di incarico
Totale da acquisire all'attivo	74.800,00

Asseverazione Finale del Tecnico Estimatore.

Il sottoscritto **dott. ing. Gianpaolo Aucone** - nato a Napoli il 9 febbraio 1974, in ragione dell'incarico conferitogli, sulla base delle operazioni peritali effettuate, eseguiti i sopralluoghi, le verifiche, le rettifiche ed integrazioni conseguenti all'esame dei risultati delle procedure di validità ritenute necessarie e svolte,

ASSEVERA

- Di aver bene e fedelmente proceduto a tutte le operazioni e di non aver avuto altro scopo se non quello di far conoscere la verità;
- Di avere operato con imparzialità nel rispetto e nei limiti del proprio ruolo e nell'interesse della procedura fallimentare secondo i principi enunciati nei prolegomeni della presente.
- Che tutta la documentazione rinvenuta durante le operazioni peritali, richiamata nella presente relazione, è allegata come in "elenco degli allegati", o, diversamente, dove si è ritenuto non necessario allegarla, è comunque a disposizione presso il proprio studio professionale.

Tanto Dovevasi.

Ringrazia **P.III. mo Giudice Delegato** e il **Curatore del Fallimento** per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed integrazione.

Avellino, li 27 dicembre 2017

dott.Ing. Gianpaolo Aucone

